LIMHAMNS SJÖSTAD

PACKHUSGATAN 21A





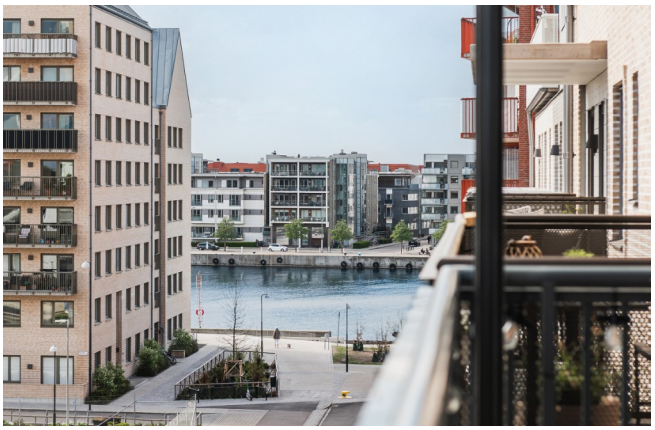
LIMHAMNS SJÖSTAD

Stilren 3:a med inglasad sydvästbalkong & havsutsikt

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Hav & kajmiljö runt knuten
Inglasad balkong i sydväst
Havsutsikt från balkongen
Social atmosfär

VÄLKOMMEN TILL PACKHUSGATAN 21A

I populära Limhamns Sjöstad väntar denna stilrena och välplanerade trerummare med sydvästbalkong där både morgon- och kvällssol kan avnjutas tillsammans med glimt av havet. Den inglasade balkongen blir ett extra rum som erbjuder en perfekt plats för både avkoppling och umgänge oavsett väder. Bostaden präglas av en harmonisk och tidlös interiör med sobra kulörval och ett härligt ljusinsläpp. Kök och vardagsrum möts i en semiöppen planlösning som skapar en social och luftig känsla samtidigt som rummen behåller sin tydliga funktion. Här finns gott om plats för både vardagsliv och middagar med familj och vänner. Det klassiska och stilrena badrummet är utrustat med en praktisk tvättavdelning och för extra bekvämlighet finns även en separat gäst-WC. Båda sovrummen erbjuder bra förvaring och det större sovrummet ligger i svalt och behagligt norrläge. Den välskötta föreningen erbjuder en harmonisk och grön innergård samt uppskattade faciliteter såsom ett vackert orangeri och möjlighet att hyra gästlägenhet för övernattande besökare. Här bor du i ett lugnt och naturnära område med närhet till havet, Ön och fina promenadstråk längs vattnet.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Max Bergdahl

073-241 61 39
max.bergdahl@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Packhusgatan 21A, 216 45 Limhamn
STORLEK:	78 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	3 695 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	5 421 kr/mån I avgiften ingår värme och kallvatten. Obligatoriskt tillägg om ca 220 kr/månad tillkommer för TV, bredband och IP-telefoni (ej samtalskostnad) via Telia Triple Play. Föreningen har individuell mätning av el och varmvatten som avläses och debiteras efter faktisk förbrukning.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 3 257 kr/år (va: 1 757 kr/år, försäkring: 1 500 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt säljarens uppgifter. Kostnaden kan bli både högre och lägre för ny boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	41401
LÄGENHETSNR SKV:	1401
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,93574 %, andel av årsavgift 0,93027 %
PANTSÄTTNING:	Bostaden är pantsatt. Detta innebär att säljaren har tagit lån med bostaden som säkerhet. Dessa lån löses i sin helhet eller byter säkerhet i samband med tillträdet.
VÅNING:	5 av 7
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Bruket
NUVARANDE ÄGARE:	Björn Rosdahl, Emilia Nordström
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse





RUMSBESKRIVNING

HALL
Grå klinker och beige väggar. Förvaring i skjutdörrsgarderob med spegelglas.

KÖK
Vitlaserat parkettgolv och beige väggar. Vit köksinredning, vitt fasat kakel med ljusgrå fog och trämönstrad bänkskiva i laminat. Utrustat med två integrerade kyl/frysar, induktionshäll, fläkt, inbyggd ugn, inbyggd mikrovågsugn och integrerad diskmaskin. Köket ligger i semiöppen planlösning med vardagsrummet och i anslutning finns en matplats för upp till 6-8 personer.

VARDAGSRUM
Vitlaserat parkettgolv och beige väggar. Utgång till inglasad balkong i sydvästläge.

SOVRUM
Vitlaserat parkettgolv och mörkbeige väggar med en fondvägg med akustikpanel i valnöt. Förvaring i en skjutdörrsgarderob.

SOVRUM
Vitlaserat parkettgolv och skogsgröna väggar. Förvaring i en klädkammare.

BADRUM/TVÄTT
Grå klinker med mörkgrå fog och beige kakel med ljusgrå fog. Utrustat med takdusch, vikbara duschväggar, wc, handfat med vit kommod, rund spegel med led-belysning och dimfunktion samt handdukstork. Här finns även tvättmaskin och torktumlare med vit arbetsbänk i laminat samt vita väggskåp ovan. Infällda spotlights i tak.

GÄST-WC
Grå klinker med mörkgrå fog och beige kakel med ljusgrå fog på en vägg samt i övrigt vitmålade väggar. Utrustad med wc, handfat med vit kommod samt spegel med led-belysning och dimfunktion.

FÖRRÅD
Nuvarande lägenhetsinnehavare disponerar ett förråd på markplan.

ÖVRIGT
Elfasystem ingår ej i köpet (fäste ingår).


















Min vän Björn
OZZY OSBOURNE





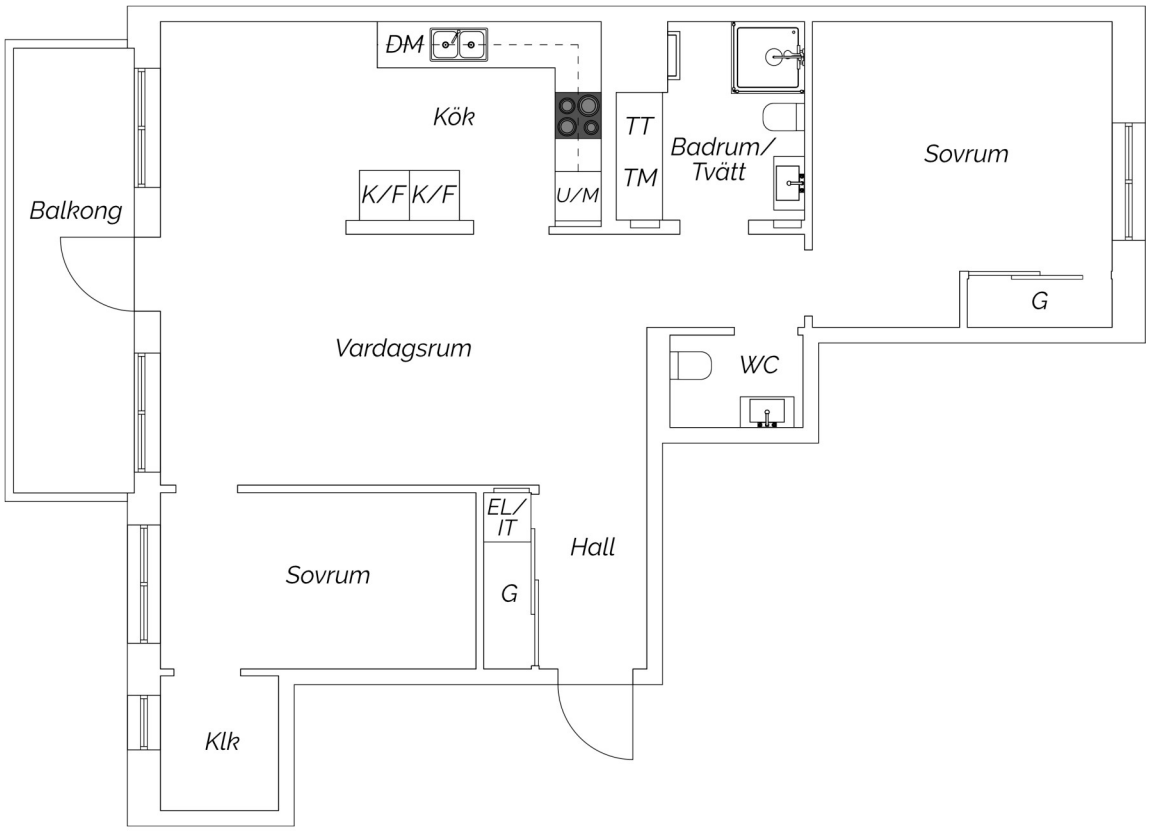


FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Bruket
BYGGÅR:	2023
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	112
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr/pant
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2023-10-31
ENERGIKLASS:	B
ENERGIPRESTANDA:	56 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Bruket äger fastigheten. Till föreningen hör adresserna Packhusgatan 21 A-B och 23 A-B, Rosengrens gata 37-41 samt Formgatan 18 A-B och 20 A-C. Varje lägenhetsinnehavare har egna tvättmöjligheter i bostaden. Föreningen har en välplanerad innergård med sittmöjligheter, pergola, orangeri och sandlåda. Det finns även en övernattningslägenhet att hyra till långväga gäster för 300 kr/natt.
RENOVERINGAR:	Då husen färdigställdes 2023 finns inga utförda eller planerade renoveringar. 2025/2026 utfördes 2-årsbesiktning av fastigheten.
PARKERING:	Föreningen erbjuder inga egna parkeringsmöjligheter. Medlemmar hänvisas till P-Malmö, Malmö Stad.
TV OCH BREDBAND:	Föreningen är ansluten till TV och bredband via Telia.

All information gällande föreningen har inhämtats genom årsredovisning samt den ekonomiska planen och kontrollerats med representant via byggherren för föreningen. Slutgiltig köpare uppmanas att kontakta representant från föreningen via byggherren för att stämma av ovanstående information.

PLANRITNING



Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten


Erik Olsson
Vår styrka
sitter i
detaljerna

VIKTIG INFORMATION

MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDLING

Mäklaren ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Samtidigt ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Ansvarig för förmedlingen av bostaden är den fastighetsmäklare som har förmedlingsuppdraget från säljaren. En fastighetsmäklare förmedlar yrkesmässigt fastigheter samt lägenheter och ska vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen, så kallad fullständig registrering. Bland kraven för att vara mäklare finns en skyldighet att inneha en ansvarsförsäkring. Samtliga mäklare som arbetar på Erik Olsson Fastighetsförmedling är medlemmar i en branschorganisation och följer Fastighetsmarknadens reklamationsnämnds rekommendationer. Nedan anges viktig information att ta del av.

BOAREA

Uppgiften om boarean kommer från säljaren och i förekommande fall från den aktuella föreningen. Uppgiften om boarean kan avvika från den verkliga boarean beroende på att standarden för hur man mäter en bostads storlek har varierat över tid. Den ansvarige mäklaren som förmedlar bostadsrätten eller Erik Olsson Fastighetsförmedling genomför ingen egen uppmätning av boarean och garanterar inte att uppgiften om arean stämmer. Därför uppmanas köparen att kontrollera boarean före köp, som ett led i undersökningsplikten.

PLANRITNING

Planritningen är ej skalenlig. Avvikelser kan förekomma. Eventuella förändringar av planritningen kan kräva föreningens godkännande.

BOENDEKOSTNADSKALKYL

Mäklaren erbjuder sig att göra en personligt anpassad boendekostnadskalkyl för denna bostad, om så önskas. Kontakta mäklaren för hjälp med detta.

FÖRENINGAR; ÄKTA OCH OÄKTA

En förening är antingen privatbostadsföretag (äkta) eller ett oäkta bostadsföretag. För att en bostadsrättsförening ska betraktas som ett privatbostadsföretag ska föreningens verksamhet uppfylla verksamhetskravet. Detta verksamhetskrav innebär att verksamheten till minst 60 % består av att, till medlemmar som är fysiska personer, tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen, så kallad kvalificerad användning. Denna bedömning sker med ledning av hyresvärdena för bostäder (bruksvärdehyra) och lokaler (marknadshyra) det aktuella året. Uppfylls verksamhetskravet är föreningen äkta (det vill säga privatbostadsföretag). Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäkta. Om en förening betraktas som äkta eller oäkta har betydelse för både köpare och säljare, eftersom beskattningen skiljer sig åt såväl vid innehav som vid köp eller försäljning. Hur mycket skatt man betalar vid försäljning, och om uppskov med skatten medges eller inte, är exempel på vad som skiljer sig åt. Vidare kan innehavaren av en bostadsrätt i en oäkta förening i vissa fall beskattas för så kallad bostadsförmån. För mer information vänligen kontakta Skatteverket på telefon 0771-567 567 eller via www.skatteverket.se.

BUDSTART, BUDGIVNING OCH KONTRAKT

Alla bud, även bud under angiven nivå för budstart, mottas av mäklaren och framförs till säljaren. Bud under nivån för budstart publiceras dock inte på webbplatsen för Erik Olsson Fastighetsförmedling. Mäklaren upprättar en förteckning över budgivningen med budgivarnas namn, kontaktuppgifter (adress, e-postadress eller telefonnummer) och bud med tidpunkt för när budet lämnades samt uppgift om eventuella villkor, t.ex. besiktning. Lämnas bud genom ombud är det tillräckligt att anteckna ombudets namn. Mäklarna hos Erik Olsson Fastighetsförmedling tillämpar öppen budgivning, om inte säljaren önskar att mäklaren frångår detta. Som deltagare i budgivningen accepterar varje budgivare att budgivarens namn, telefonnummer och information om de bud som inkommer lämnas till säljaren och köparen. För samtliga bostäder som förmedlas av mäklare hos Erik Olsson Fastighetsförmedling gäller att säljaren har fri prövningsrätt. Det innebär att bostaden marknadsförs på grund av att säljaren har en intention att sälja den. Men det är fortfarande säljaren som bestämmer om och till vem bostaden säljs, samt när och till vilket pris. Det innebär även att säljaren inte behöver sälja till den som lägger det högsta budet. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som presenterats i marknadsföringen. Bostadsaffären är inte klar innan skriftliga kontrakt är undertecknade. Fram till kontraktet skrivs på kan bud inkomma och mäklarens skyldighet är då att framföra dessa till säljaren. Detta kan medföra att säljaren väljer att anta eller att förkasta ett bud. Vi rekommenderar därför köpare och säljare att skriva kontrakt så snart som möjligt efter det att parterna kommit överens om en prisnivå. Då undviks den osäkerhet som uppstår innan kontrakten är påskrivna och bindande avtal har ingåtts.

ÄGARANDELAR OM DET ÄR FLERA KÖPARE

Mäklaren kan inte förutsättas veta vilken ägarfördelning som är optimal för köparen skattemässigt eller av andra orsaker. Om ni är flera köpare till en bostad är det därför viktigt att fundera över vilka ägarandelar ni vill ha, och informera mäklaren om det i god tid innan kontrakt undertecknas.

FRÅGOR OM FEL MED MERA

Bostaden ska efter köpet stämma överens med vad som avtalats mellan köpare och säljare samt vad köparen har fog att förvänta sig; sett i ljuset av bostadens ålder, pris, skick och användning. Reglerna om fel i bostaden finns i köplagen men vid prövning av fel och felansvar hämtas ofta inspiration från reglerna i jordabalken. En del av reglerna har också bildats genom praxis, efter att tvister om fel och felansvar har prövats av domstol.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Köparens undersökning av bostaden möjliggörs i regel genom att en visning av bostaden genomförs. Om köparen före sitt köp har genomfört en undersökning, får köparen inte i efterhand såsom fel åberopa vad som borde ha märkts vid undersökningen. Om köparen uppmärksammar något vid sin undersökning, och inte själv kan dra någon slutsats av detta, måste köparen gå vidare; t.ex. genom att anlita en sakkunnig, för att fullgöra sin undersökningsplikt. Annorlunda beskrivet kan köparen inte i efterhand åberopa något som ett fel, om det kan konstateras att omständigheten hade upptäckts om en sådan undersökning som varit påkallad hade genomförts. Köparen bör också tänka på att säljaren inte ansvarar för fel eller brister som köparen borde ha räknat med eller borde förväntat sig. Köparens skyldighet att undersöka omfattar inte enbart bostadsrätten utan även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör granskas, t.ex.

om föreningen ska genomföra större renoveringar, höja sina avgifter eller liknande. En kontakt med företrädare för föreningen bör därför ingå i köparens undersökning, liksom genomgång av stadgarna och senaste årsredovisningen.

SÄLJARENS SKYLDIGHETER OCH BETYDELSEN AV ATT LÄGENHETEN ÖVERLÅTS I BEFINTLIGT SKICK

För att säljaren ska bli ansvarig för ett påstått fel, när bostaden säljs i befintligt skick, krävs exempelvis att omständigheten innebär att bostaden är i väsentligt sämre skick än vad köparen med hänsyn till ålder, pris, användning och övriga omständigheter med fog kunnat förutsätta. Att bostaden överlåts i befintligt skick kan alltså beskrivas som en form av ansvarsbegränsning för säljarens del. Emellertid åvilar det säljaren att upplysa om väsentliga förhållanden rörande bostaden. Även om bostaden sålts i befintligt skick, kan den alltså anses vara felaktig om säljaren före köpet har undanhållit omständigheter av betydelse för köparen. Om säljaren på detta sätt handlat i strid mot tro och heder, kan säljaren inte invända att köparen brustit i sin undersökningsplikt. Det ligger alltså i säljarens eget intresse att upplysa köparen om fel eller symptom på fel som säljaren känner till - eller misstänker. Det som säljaren redovisat kan i normalfallet inte senare åberopas av köparen som fel. Vidare ansvarar säljaren för utfästelser säljaren lämnar. Utfästelser kan också innebära att köparens skyldighet att undersöka visst förhållande minskas som följd av en sådan. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas dock inte som utfästelser.

BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Personuppgifter behandlas enligt Erik Olsson Fastighetsförmedlings personuppgiftspolicy. Läs mer på www.erikolsson.se/personuppgiftspolicy. Vid undertecknande av överlåtelseavtal eller köpekontrakt samtycker köpare och säljare till att Erik Olsson Fastighetsförmedling får behandla information om slutpris, adress och bildmaterial på den aktuella bostaden som används i olika typer av marknadsföring. Köpare och säljare av bostaden godkänner publicering av slutpriset på Hemnet.

VÅRA TILLÄGGSTJÄNSTER

Erik Olsson Fastighetsförmedling erbjuder produkter och tjänster från utvalda samarbetspartners. Nedan redovisar vi våra tilläggstjänster och eventuella ersättningar som kan erhållas vid förmedling av dem.

Säljarens val från Realforce

Säljarens val erbjuder den som säljer en bostad skräddarsydd marknadsföring för att maximera exponeringen mot utvalda grupper av potentiella kunder. Erik Olsson Fastighetsförmedling, aktuellt mäklarföretag och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

Hemnet AB

Genom vårt samarbete med Hemnet erbjuder vi den som säljer sin bostad att marknadsföra sin bostad på Sveriges största hemsida för bostäder. Mäklarföretaget erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt 0-30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

Söderberg & Partners Bolån AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Bolån AB erbjuder vi dig som kund snabb och personlig hjälp med lånelöfte, nytt bolån och konkurrensutsätta ditt befintliga bolån. Det kan vara viktigt att agera snabbt på bostadsmarknaden och därför är ambitionen att kunna lämna svar på din låneansökan redan samma dag. Mäklarföretaget erhåller en distributionsersättning på 400 kr vid utbetalt bolån

Rebel Elhandel AB

Genom vårt samarbete med Rebel Elhandel AB (RenEnkelBilligEl) erbjuder vi dig som kund hjälp med all administration så att elen funkar från till trädesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklarföretaget erhåller en administrativ ersättning för hantering av tjänsten på 100 kr vid tecknandet av nytt elavtal.

Söderberg & Partners Insurance Consulting AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Insurance Consulting AB erbjuder vi en hemförsäkring utan bindnings– eller uppsägningstid. Det ingår även en flyttförsäkring som innebär att du slipper självrisk vid skador på din egendom i samband med flytten. Erik Olsson Fastighetsförmedling erhåller ett marknadsföringsbidrag på 160 kr vid tecknandet av försäkring.

Erik Olsson

Stora Nygatan 64 21137 Malmö mail@erikolsson.se